



央行货币政策委员会三季度例会点评：央行例会罕见提及房地产 政策正常化修复或可期待



事件：

中国人民银行货币政策委员会 2021 年第三季度（总第 94 次）例会于 9 月 24 日在北京召开。会议指出，“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。

点评：

03 年至今央行例会罕见提及房地产，强调维护健康发展和住房消费。经我们统计，自 2003 年开始央行例会已连续 18 年没有提及“房地产”，上一次提及“房地产”则要追溯到 2003 年 6 月 24 日，但这次央行打破惯例再次提及“房地产”，或意味央行在现阶段需要及时表达一些对于房地产行业的重要观点，并明确表示“要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，前者可能意味着央行已经关注目前房地产行业的下行趋势及相关风险，后续或将更主动致力于维护房地产市场稳定，避免过严调控政策造成行业风险和金融风险，后者再结合近期央行在《中国金融稳定报告》中“实施差别化住房信贷政策，支持合理自住购房需求”的表述，或意味着央行后续将更重视支持合理自住购房需求，避免过严调控政策对刚需和改善购房者的误伤（比如：前 7 月按揭中 92% 都是首套贷款，7-8 月居民中长期贷款合计同比下降 29%）。

为了房地产市场和金融市场的稳定，行业政策调控亟需正常化修复。我们认为，我国房地产行业调控政策致力于实现房地产市场稳定发展，并避免发生金融风险，无论是过去需求端的限购限贷等政策，还是近期供给

端的三条红线、贷款集中度和集中供地等政策，都是希望通过提前拆雷来避免暴雷。但在供给端和需求端调控政策的持续高压下，自今年下半年开始，房地产行业投资和销售加速走弱，土地市场流拍率快速走高，房企资金链风险也快速提升（恒大等房企资金风险持续发酵），并预计在政策不调整的假设下，后续房地产行业基本面下行趋势并不会好转，房地产市场开始进入不稳定、有风险的下行阶段。过严的调控本意在于提前拆雷，但却可能引来暴雷，这大概率背离了政策调控的本意。

因而，我们认为，为了房地产市场和金融市场的稳定，行业政策调控亟需正常化修复。

投资分析意见：央行例会罕见提及房地产，政策正常化修复或可期待，维持“看好”评级。近期，在供给端和需求端调控政策的持续高压下，目前房地产投资和销售加速走弱，并且恒大事件的继续发酵、新力等房企的负面消息不断，也导致了行业企业的下行压力进一步加剧，考虑到为了我国房地产市场和金融市场的稳定，我们认为房地产调控政策亟需修复，并且我们预计我国后续房地产将走出“政策正常化”+“保投资”+“格局优化”的三阶段发展趋势，利好于国企龙头+绿档民企。我们维持房地产板块“看好”评级，推荐：1) 住宅开发：A 股：保利地产、金地集团、新城控股、招商蛇口、万科 A、金科股份；H 股：龙湖集团、华润置地、中海发展、旭辉控股、融创中国、碧桂园，关注：

新城发展、宝龙地产；2) 物业管理：华润万象、碧桂园服务、融创服

务、旭辉永升、中海物业、绿城服务、宝龙商业、新城悦服务，关注：新大正。

风险提示：房地产调控政策超预期收紧，市场销售去化率不及预期。

关键词：恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27092

